

기반시설 공급계획과 연계한 주택건설



손성태

국회 건설교통위원회 수석전문위원

"주택정책의 최고 목표는 모든 사람에게 경제적, 사회적, 가족수적인 측면에서 일생동안 안정된 주거생활을 보장하는 것인 만큼 지금까지의 주택정책이 가구의 생성에서부터 주택을 소유하기까지의 과정에 중점을 둔 소유주택정책이었지만, 생애주기의 후사면(後斜面), 즉 주택을 소유하고 난 이후에는 별다른 대책이 없는 것이 현실인만큼, 앞으로 역저당모형 이라든가, 소득계층별 지원프로그램 등의 개발을 검토하여야 할 것입니다."

또한 "수도권 난개발 문제 해소차원으로 준농림지에 아파트 건설을 위해 국토이용계획을 준도시지역으로 변경하는 것은 당초의 지역지정 취지에 따라 원칙적으로 금지하고 준농림 지역의 행위제한 기준에 따라 공동주택을 건설하도록 해야 합니다. 취약지구는 당초 농어촌지역의 취약지역 정비를 목적으로 도입한 제도이기 때문에 고밀도 개발을 수용할 만한 기반이 조성되지 않습니다. 그러나 이와 같은 기준 중심의 직접적인 개발밀도 통제는 부작용을 야기할 우려가 있으므로 보다 근본적인 방안으로 기존의 국토이용관련법·주택관련법 등을 통합하여 계획체계를 일원하는 것도 검토해야 할 것으로 보입니다."

국회에서 '땅박사로' 통하는 국회 건설교통위원회 손성태(孫晟太) 수석전문위원을 만나 앞으로의 주택정책의 방향에 대해 들어보았다. (대담/ 손현주 기자)

● **핀란드의 위기를 극복하고 성장성제조를 복원하기 위해 마련된 공공·금융·기업·노동 등 4개 부문의 구조조정은 물론 부정방지·복고차에 크게 미달하거나, 시행과정의 오류 등으로 인해 성장잠재력을 확충하기보다는, 경제성장의 결실물로 작용해 자칫 경제 전체가 장기안정체하는 원인이 될 수도 있다**는 얘기도 나오지 않습니다.

최근에 국제유가 급등이나 반도체 가격하락 등 당초 예상할 수 없었던 외부적 요인이 나타나면서, 우리 경제의 불확실성이 커지고 국민과 시장의 우려를 자아내고 있습니다.

그러나 이러한 경제여건 변화가 지나치게 우리 경제를 불안감에 빠뜨리고 있는 것은 외부충격에 취약한 경제체질에도 그 원인이 있는 만큼, 무엇보다 구조개혁을 차질없이 마무리하여 건설한 시장경제시스템을 갖추으로써, 대내외 신뢰를 구축하는 일이 무엇보다 시급하며, 오히려 이 기회를 개혁에 대한 각오를 새롭게 다지는 계기로 삼아 온 국민이 어려움을 극복하는데 함께 해야 할 것입니다.

현 단계에서 중요한 것은 모든 경제주체가 개혁에 대한 긴장감을 가지고, 난국을 극복하는데 있으므로, 경제상황에 대한 비관론이 지나쳐서 일을 그르쳐서는 개혁에 전혀 도움이 되지 않을 것입니다.

오히려 이럴 때일수록 IMF 외환위기를 극복하기 위해 온 국민이 합심해 추진했던 개혁의 초심으로 돌아가 냉정을 되찾고 구조개혁에 더욱 진지한 자세로 매진해야 한다고 봅니다.

● **세계는 지식과 정보가 노동 및 자본과 더불어 제3의 생산요소로 대두되는 디지털 시대로 나아가고 있습니다. 전통적인 부 요소들이 지식과 정보와**

융합·연속 되어 대부족을 창출하는 전하기도 중요이므로 새로운 지식과 정보의 역할이 점점 중요해지고 있으며, 지식과 정보의 융합을 하여 시너지 효과를 극대화시킬 수도 합니다. 이러한 디지털 시대의 부속성을 포함할 건설산업의 대응전략에 대해 말씀해 주시기요.

건설산업의 디지털화가 이루어지면 건설공사의 비용이 줄어들 뿐만 아니라, 생산과정의 투명성이 높아져, 부실공사요인 또한 크게 줄일 수 있을 것입니다.

디지털화를 위해 가장 선행돼야 할 것은 건설산업의 기능이 시공 위주의 조립 산업에서 벗어나는 일입니다. 이를 위해서는 도급-하도급 위주의 단선적인 생산구조를 개편하여 기획, 타당성분석, 설계, 시공관리, 조달, 금융, 회계 등 건설산업을 둘러싸고 있는 소프트한 분야에 대한 역량을 배양함으로써 고부가가치 지식산업화의 기반이 마련될 것입니다.

최근 들어 건설사업관리 분야와 CALS체계에 대한 관심이 그 어느때보다 커지고 있고, 부동산 분야도 단순개발 및 분양업 성격에서 벗어나 MBS, ABS, RIETs 등 건설금융 분야를 포괄하는 방향으로 나아가고 있는 현상은 우리에게 시사하는 바가 크다고 봅니다.

● **최근 도심 내산악 관광 등 신도시의 유망한 관광지는 국립호텔과 실버 라이프코넵 등 유망한 분야에 대한 주민반대운동이 확산되고 있는데 어떤 대책을 있는지요.**

건설교통부는 최근 주거지역 근처 상업지역에 러브호텔이 잇따라 신축돼 신도시 주민들의 집단 민원이 빈발하는 것과 관련, 총리실·교육부·행자부·경기도 등 관계기관과 협의를 갖고 '일반숙

박시설 관리방안'을 마련하였습니다.

이 방안에 따르면 경기도는 올해 안에 아파트단지 등 주택 밀집지역 주변을(가칭) '특정 용도 제한지구'로 지정, 러브호텔이나 나이트클럽 등 특정한 시설이 들어설 수 없도록 조례로 정할 예정입니다.

특히 분당이나 일산 등 건물의 용도와 높이 등을 제한할 수 있는 '지구단위계획'을 시행하고 있는 지역에 대해서는 건교부의 '지구단위계획 수립 지침'을 바꿔 주거지나 학교 근처의 숙박·위락 시설 신축을 규제하도록 명시할 방침에 있습니다. 대신 위락지구 지정 제도를 활성화해 숙박·위락 시설이 집산화되도록 유도하겠다는 것입니다.

건교부는 또한 올해 말까지 도시계획법 시행령을 개정해 주거지역에 인접한 상업지역의 경우 주거지역으로부터 일정 거리 이상 떨어지거나 완충 녹지를 설치했을 때에만 숙박·위락 시설이 들어설 수 있도록 하고 구체적인 거리는 지자체가 각자 조례로 정하도록 할 예정에 있습니다.

■ 수도권지역의 난개발에 대해서 말씀해 주시지요. 준농림지역에서의 난개발은 개발이익에 대한 환수장치가 철저하지 못하고, 종합적인 개발계획이 없는 상태에서 민간주택사업자가 기반시설 설치나 이에 대한 부담없이 개발함으로써 발생되었다고 보는데요.

지금 문제로 대두된 수도권 난개발은 수도권의 주택 부족 문제가 상존하는 상황에서 수도권 내 5개 신도시 개발이 완료된 후 이렇다 할 대규모 택지개발사업이 이루어지지 못하면서 한 원인을 찾을 수 있을 것입니다.

준농림지역은 도시계획구역이 아니므로 도시기

반시설에 대한 계획이 수립되어 있지 않았고, 용도상 준도시지역으로 변경된다 해도 도시적 편의 시설의 공급이 단기간에 이루어지기는 기대하기 어려웠다고 봅니다.

도시계획구역 내 녹지지역과 준농림 지역 내 토지 중 같은 지목이라면 동일한 규제가 적용되어야 할 것입니다.

이원화된 토지이용제도는 토지이용의 효율성을 저하시키는 원인이 되기도 합니다.

그리고 유명무실한 수도권정비계획의 폐지와 성장관리계획으로의 변경을 들 수 있을 것입니다.

이제 공장이나 대기업, 그리고 대학 시설의 입지 제한 등으로 인구 증가를 막을 수 있다고 생각하는 사람은 없을 것입니다.

벤처기업의 입지적 특성은 무엇보다도 넓은 시장과 신기술에 대한 접근 용이성, 충분한 통신 기반 등으로 요약됩니다.

이러한 요건에 따라 서울과 수도권에서 벤처 창업이 집중되고 있는 것은 너무나 자연스러운 현상입니다. 이러한 상황에서 기존의 수도권정비계획은 이미 그 의미를 상실하였으므로, 수도권정비계획을 과밀한 수도권의 성장관리를 위한 관리 계획으로 재구성되는 방안이 모색되어야 할 것입니다.

■ 앞으로의 주택경기 전망과 주택정책과 관련된 정책에 대해서 한 말씀해 주시지요.

외환위기 이후 구조화된 중소형 아파트의 수급 불균형 때문에라도 아파트의 전셋값 강세는 당분간 지속될 것으로 보고 있습니다. 실수요자들로선 가뜩이나 값이 오른 중소형 아파트 전세를 구하려 하는 것보다 값이 적당한 아파트를 사거나 분양을 받는게 훨씬 유리한 셈이기 때문일 것입니다.

더구나 내년 말까지 신축아파트를 분양받거나 미분양아파트를 구입하면 양도소득세율을 10% 감면해 주는 혜택도 생기는데도 원인을 찾을 수 있습니다.

한편 건설교통부와 환경부는 공동으로 공동주택에 대한 환경관련 인증제도를 내년부터 실시할 예정에 있습니다.

쾌적한 주거단지 건설과 주거수준의 질적 향상을 위해, 내달부터 공동주택 단지의 환경요소를 종합적으로 검토, 환경친화성이 높은 주택단지에 '주거환경 우수주택 시범인증'을 부여할 예정에 있습니다.

평가항목은 ▷토지이용 및 교통 ▷에너지 및 자원 ▷생태환경 ▷실내환경 등으로 구성될 것으로 보입니다.

북한의 주거실태는 평양 및 대도시의 일부지역을 제외한 지역은 주거수준이 매우 열악하며, 동시에 지역별 주거격차가 심각한 실정입니다.

평양의 경우 총 주택의 85%가 영구주택이며, 직할시는 20~40%, 일반시와 산업지구는 임시주택이 90%를 차지하고, 농촌지역은 거의 100%가 전쟁전의 기존 구옥과 임시주택으로 형성되어 있는 것으로 알려져 있습니다.

이와 같이 현재 북한은 절대적인 주택부족과 열악한 주거환경을 가지고 있으며, 1980년대 말 소련의 붕괴 및 사회주의 국가들의 체제전환 이후 심각한 경제난으로 주택부문에 대한 투자여력을 가지고 있지 못한 상황으로, 어느 정도 사회주의 주택정책이 퇴색되어 가고 있다고 보아야 할 것입니다.

따라서 주택부문을 포함한 SOC사업에 대한 즉각적인 자금지원이 가능한 가칭 '한반도SOC펀드' 조성을 검토하든가, 정부 및 국내금융기관들이 국제펀드창설 또는 기존 국제펀드에 투자자로 참여시 전문학적인 투자자금을 순수우리 자금에 의하지 않고도 국제적 자금의 지원으로 어느 정도 해결할 수 있을 것입니다.

또한 유엔 아시아·태평양경제사회 이사회(ESCAP)회원국은 자동으로 아시아개발은행(ADB)회원국으로 되는데, 북한은 미국 등의 반대로 가입이 안되고 있는 실정인 점을 감안, 이번 기회에 북한을 ADB회원국으로 가입토록 협조해 준다면 ADB가 회원국에게 주는 많은 혜택을 누릴 수 있을 것이다. 저리의 산업자금대출 등 북한이 ADB로부터 얻을 수 있는 것이 많을 것이라고 생각됩니다. ☺